

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5

DER GEMEINDE FAHRDORF

"NEDDERSWEG / SCHLEIHÖHE"

(betreffend die Grundstücke Neddersweg 1, 2, 2a und 3)

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	AUSGANGSSITUATION 1
1.1	Geltungsbereich..... 1
1.2	Bestand..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens 1
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 2
2.1	Planungserfordernis und Planungsziele 2
3	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... 3
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 3
3.2	Maß der baulichen Nutzung 3
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen..... 3
3.4	Baugestalterische Festsetzungen 3
3.5	Verkehrliche Erschließung 3
3.6	Ver- und Entsorgung 4
3.7	Natur und Landschaft..... 4
3.8	Hinweise 4
4	FLÄCHENVERTEILUNG 4

Begründung

über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Fahrdorf – "Neddersweg / Schleihöhe" (betreffend die Grundstücke Neddersweg 1, 2, 2a und 3).

1 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Zentrum der Ortslage Fahrdorf, südlich der Dorfstraße, beidseitig des Neddersweges. Er umfasst die Flurstücke 50/2, 50/3, 51/18 sowie Teilflächen der Flurstücke 38/7, 51/19 und 50/13 der Flur 11, Gemarkung Fahrdorf. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Dorfstraße im Nordwesten, die Bebauung an der Dorfstraße im Westen und Osten und die Bebauung am Neddersweg im Süden. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Am Neddersweg ist vorwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorhanden. In dem Gebäude Neddersweg 1 ist auch eine Zahnarztpraxis untergebracht. Der Neddersweg ist beidseitig mit einem schmalen Gehweg ausgebaut.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Ratsversammlung der Gemeinde Fahrdorf hat am 23.05.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen aus der Sicht der Gemeinde Fahrdorf vor.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungserfordernis und Planungsziele

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 0,35 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Fahrdorf entsprechende Nutzung und bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 stammt aus dem Jahr 1969 und weist, der damaligen Zeit entsprechend, sehr restriktive Festsetzungen aus. Die vorhandene Bebauung weicht in Teilen bereits von diesen Vorgaben ab. Zudem ist eine weitere Entwicklung im Hinblick auf eine zeitgemäße Sanierung oder Umgestaltung der Gebäude nur schwer möglich. Konkret geht es um eine Erweiterung der bestehenden Zahnarztpraxis auf dem Grundstück Neddersweg 1. Diese soll im Zuge eines Generationenwechsels an einen Nachfolger übergeben werden. Der Gemeinde Fahrdorf ist sehr daran gelegen, die ärztliche Grundversorgung im Ort langfristig zu sichern. Hierzu jedoch ist ein Anbau an die vorhandene Praxis notwendig. Dieser Anbau ist aufgrund der aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Geplant ist ein Anbau von ca. 6 x 8 m an der Nordseite des Gebäudes. In diesem Bereich sind derzeit Stellplätze und eine Doppelgarage vorhanden. Die Garage soll im Zuge des Umbaus abgebrochen werden.

Der Plangeltungsbereich für diese Änderung wurde so gewählt, dass ein sinnvoller Übergang zu den nicht geänderten Bereichen des Bebauungsplanes gewährleistet bleibt. Daher werden die Grundstücke Neddersweg 2, 2a und 3 mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Mit dieser Planung kommt die Gemeinde Fahrdorf dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach und vermeidet die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an der Umsetzung der vorliegenden Planung.

Die wesentlichen konkreten Planungsziele sind

- Änderung der Entsorgungsfläche 'Kläranlage' in ein allgemeines Wohngebiet (Flurstück 50/2)
- Änderung der Baulinien in Baugrenzen im gesamten Änderungsbereich
- Erweiterung der Baugrenzen (Flurstück 50/2)
- Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,40 (Neddersweg 2 und 2a)
- Aufhebung der Geschossflächenzahl (GFZ) im gesamten Änderungsbereich
- Anpassung des Sichtdreieckes im Kreuzungsbereich Neddersweg/Dorfstraße an die aktuellen Richtlinien

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird nicht verändert. Die bisher im Norden des Flurstückes 50/2 festgesetzte Fläche für eine Kläranlage entfällt, da diese nicht vorhanden ist und auch nicht mehr benötigt wird. Dieser Teil des Grundstückes wird zukünftig ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bisher durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Geschossflächenzahl wird aus dem Bebauungsplan gestrichen, da diese zukünftig nicht mehr benötigt wird, um das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet zu steuern. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf der Südseite des Neddersweges von bisher 0,35 auf zukünftig 0,40 angehoben. Damit soll eine Angleichung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Grundstücke am Neddersweg vollzogen werden. Auf der Nordseite des Neddersweges bleibt die Grundflächenzahl unverändert bei 0,40.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt unverändert bei eins.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bisher durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, wobei die straßenseitige Begrenzung durch Baulinien gebildet wird. Die vorhandene Bebauung im Änderungsbereich hält die Baulinien im Wesentlichen ein. Um zukünftig jedoch etwas mehr Flexibilität bei Neu- und Umbaumaßnahmen zu ermöglichen, werden die Baulinien deckungsgleich durch Baugrenzen ersetzt. Zudem werden die Baugrenzen im Norden des Plangebietes an den baulichen Bestand und die geplante Erweiterung der Zahnarztpraxis angepasst.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen werden teilweise aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen aber im Hinblick auf das Planungsziel einer größeren Flexibilität zukünftig etwas großzügiger gefasst. So sind zukünftig weiterhin nur Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig, wobei auf die Festsetzung einer Dachform (bisher nur Walmdächer) verzichtet wird. In diesem Zusammenhang wird zukünftig auch die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung aufgehoben. Ergänzt wird die Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dächern.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist vorhanden und wird nicht verändert. Lediglich die Sichtfelder innerhalb des Sichtdreieckes im Kreuzungsbereich von Neddersweg

und Dorfstraße werden an die aktuellen Richtlinien angepasst (d.h. in diesem Fall verkleinert).

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vollständig vorhanden und wird nicht verändert.

3.7 Natur und Landschaft

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf die Anpassung der Baugrenzen, der Änderung der Nutzung (allgemeines Wohngebiet statt Fläche für Kläranlage) und des bereits vorhandenen baulichen Bestandes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

3.8 Hinweise

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.510 m², von denen 3.075 m² als allgemeines Wohngebiet und 435 m² als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Fahrdorf am ge-
billigt.

Fahrdorf, den

- Der Bürgermeister -